

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Do chwili obecnej wpłynęły wnioski o zmianę planu dla analizowanego obszaru. Większość wniosków dotyczyła m.in. zmiany przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową, zmiany przebiegu układu komunikacyjnego. Tereny położone w Tumanku i Deskurowie w części to tereny przeznaczone pod zabudowę w części tereny rolne. Z uwagi na zmianę zakresu obszarów przeznaczonych jako tereny zalewowe część terenów poprzednim planem z roku 2014 nie uzyskała przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową. Jednak po zmianie map zagrożenia powodziowego tereny te zostały „uwolnione” z obostrzeń wynikających z Prawa Wodnego. Tereny położone blisko drogi krajowej będą wskazane do zmiany z zabudowy usługowo – mieszkaniowej na samą zabudowę usługową. Takie przeznaczenie jest bardziej adekwatne z uwagi na potencjał położenia jak również na uciążliwość drogi krajowej. Działki w Tumanku w centrum miejscowości (169/5, 170/5, 170/7) przeznaczone są w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w części jako tereny upraw rolnych. Jednak wyznaczony teren pod zabudowę nie daje możliwości wybudowania budynków. Należy zwiększyć obszar przeznaczony pod zabudowę. Tereny położone w Lucynowie przy ul. Jana Kochanowskiego, mają przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jednak wskazane zapisy planu w zakresie odległości od użytku lasu, uniemożliwiają zabudowę. Nieruchomości położone w Kamieńczyku przy ul. Mazowieckiej i ul. Kukawskiej, to nieruchomości, dla których w planie poprzednim stanowiły błąd i nie wskazywały zabudowy już istniejącej. Taki plan należy zmienić dostosowując stan istniejący do zapisów prawa miejscowego. W miejscowości Skuszew (przedłużenie ul. Mazowieckiej) mamy tereny przeznaczone pod zabudowę gdzie została wyznaczona zabudowa oraz wskazane zapisy planu, że dla terenów podmokłych wymagane jest podłączenie do kanalizacji sanitarnej jednak w chwili obecnej tereny podmokłe nie są uwzględniane i ww zapis pozostaje „martwy”. Dodatkowo wykonanie kanalizacji sanitarnej na tym obszarze nie będzie realizowane w najbliższych latach w związku z powyższym należy zmienić ww zapisy planu umożliwiające zabudowę na tym obszarze. Dla 2 nieruchomości w tym obszarze, pominięto istniejącą zabudowę wskazując działki przeznaczone jako teren rolny. Należy skorygować te zapisy do zgodności ze stanem istniejącym. Dla części działek w centrum miejscowości (ul. Bociania), w istniejącej zabudowie wskazano tereny wydm bez prawa zabudowy. Taki stan prawa miejscowego oraz istniejąca zabudowa wykluczają się i należy dokonać korekty i wskazać zapisy właściwe. Obszar dwóch działek przy ul. Kółko i drodze krajowej w chwili obecnej ma przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednak położenie działek uciążliwości wynikające z bliskiego sąsiedztwa drogi krajowej wskazuje na bardziej właściwsze wskazanie w planie zabudowy usługowej. Tereny wokół to tereny usługowe. Dla części działek przy ul. Przejazdowej wskazano w planie układ komunikacyjny drogi publicznej – gminnej. Droga ta w części przebiegała by bezpośrednio przy schodach nowo wybudowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Taki stan nie pozwoliłby we właściwy sposób korzystać z istniejącej zabudowa.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego oraz obowiązujących ustaleń planistycznych, w świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że **przystąpienie do sporządzenia planu jest celowe i zasadne.**